臺北市都市更新及爭議處理審議會第 591 次會議紀錄

112 年 7 月 26 日 府都新字第 1126015638 號

壹、時間：民國 112 年 6 月 26 日（星期五）上午 9 時 00 分

貳、地點：市政大樓北區 2 樓 N206 會議室專區

參、主持人：簡瑟芳副召集人

肆、出列席單位及人員：略（詳簽到簿）　　紀錄彙整：高俊銘

伍、實施者已於會議中報告，並經委員及幹事充分討論，爰紀錄僅為摘要重點整理

陸、報告提案

一、追認「臺北市都市更新及爭議處理審議會第 32 次專案小組會議」審查結果

申請自行劃定「臺北市北投區奇岩段五小段547-6地號1筆土地為更新單元」都市更新審議案

決議：洽悉備查，請申請人於收受審議會會議紀錄起 1 個月內檢具修正後檢討書圖送都市發展局辦理報府核准，逾期應再重新提會審議。

柒、討論提案：

一、「擬訂臺北市中正區永昌段五小段248地號等47筆土地都市更新事業計畫案」都市更新審議案(承辦人：事業科 葉冠承 02 2781-5696轉3072)

討論發言要點：

（一）財政部國有財產署北區分署(公有土地管理機關)（書面意見）

1. 本案國有土地比例46.99%，惟本案人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費均以上限提列，且共同負擔比例高達46.62%，仍請請實施者再行檢視其合理性及必要性，酌降共同負擔費用，以維參與者權益。

2. 本案共專圖說建請以色塊分別標示，以利核對。

3. 本案財政部國有財產署分回房地，於完成產權登記後，經本分署完成驗收及交屋前之水電費、管理費及瓦斯費等相關費用由實施者負擔，請加註於計畫書。

（二）財政局 黃于珊幹事（書面意見）

1. 實施者回應本案提列計畫道路(範圍外)地上物拆遷補償費用3,086,908元，已於第14章拆遷補償費中扣除拆除費用；惟查前開地上物(表8-2)編號C15-C19等5戶，因亦屬範圍內占有他人土地舊違章現地安置戶，並無補償費

用可扣除拆除費用，仍請實施者釐正。

2. 按本府110年1月5日修正後通案重要審議原則，對於100年1月20日前報核事業計畫且適用95年提列總表之案件，已有「於權利變換計畫」增列營業稅相關規定。本案因適用95年提列總表而於財務計畫增列營業稅項目，本局原則無意見，惟請實施者說明所有權人是否知悉及採計方式是否有利所有權人，並請更新處協助釐清程序。

3. 本案屬早期報核及事權分送案件，目前仍在審議事業計畫，各項管理費率以95年提列總表規定之上限提列，請實施者說明必要性及合理性後，提請審議。

（三）地政局地價科 徐子偉幹事（書面意見）

估價部分無意見。

（四）地政局測繪科 陳光熙幹事（書面意見）

無意見。

（五）交通局 蔡于婷幹事（洪郁冠代）（書面意見）

1. P.附錄4-2，八、維護計畫，產權所有人人數眾多，爰應詳細交代管理單位，本案實施者說明管理單位為管委會，請以文字載明。

2. P.附錄4-3，本案停車場資訊牌面設置，須含剩餘車位動態顯示器，並於圖說明確標示設置位置；另停獎停車位須申請停車場營業登記證，並設置即時車位顯示系統，依規定格式將即時剩餘車位資訊上傳至本市停車管理工程處，相關設施由建商或管委會維護正常運作，請於相關規約註記說明。

3. P.5-22請修正圖例為YouBike。

4. 為鼓勵綠運具使用，建議於平面層增設自行車格位，並標示尺寸。(每格至少留設1.85公尺*0.6公尺)。

5. P.附錄3-3，本案已於住戶管理規約第八條七、停車位載明「無障礙車位應係提供身心障礙者、老人、兒童、孕婦及暫時性受傷者等人員方便使用」及「倘未來停車場對外收費營業者(停獎車位)，無障礙車位之使用對象，應依身心障礙車權益保障法及停車場法規定辦理」，惟仍請將無障礙車位編號納入規約註明，並將1席法定無障礙車位列為「不得約定專用」之文字納入。另裝卸貨車位之使用，亦請載明車位編號及說明使用規定。

6. 承上P.15-5表P.15-7，整體更新事業開發收入表業將全部108席汽車位（含2席停獎無障礙車位、1席法定無障礙車位及1席裝卸貨車位），均列入銷售，建議將1席法定無障礙車位及1席裝卸貨車位列入大公。

（六）消防局 洪晴泉幹事（書面意見）

1. 請確認規劃之救災動線(中華路二段411巷2弄)未開闢完成部分於建物興建完成時能一併開闢完成，若該路段無法完全開闢，請規劃迴車空間供消防車輛順向駛離。

2. 規劃之救災活動空間垂直上方應保持淨空，無突出固定設施、停放車輛等障礙物影響雲梯消防車停放及操作。

3. 請檢附完整簽證資料說明救災活動空間範圍地面可承受本市現有最重雲梯消防車之1.5倍總重量（即75噸)。

（七）文化局 江彩禎幹事（書面意見）

1. 經查本案未曾檢具文件函詢本局是否涉及文化資產相關議題。

2. 因文化資產保存法於105年修正新增15條:「公有建造物及附屬設施群自建造物興建完竣逾五十年者,或公有土地上所定著之建造物及附屬設施群自建造物興建完竣逾五十年者，所有或管理機關（構）於處分前，應先由主管機關進行文化資產價值評估。」

3. 查本案範圍內公有土地近5成，且其上均以建物，爰請實施者自行檢視範圍內公有土地上建物是否有涉及文化資產保存法15條之情形，倘有，請提供評估範圍地籍套繪地形圖、建物清冊(各棟編號並載明地號、建號、地址、興建年期等)、現況照片對照表、建物年期證明文件、相關歷史資料或人物居住資料予本局，俾依文資法第15條規定進行價值評估。

（八）都市發展局都市規劃科 關仲芸幹事（李宛儒代)（書面意見）

無意見。

（九）都市發展局都市設計科 張書維幹事（書面意見）

本案非屬都市計畫劃定之都審地區，另依所附報告書審議資料表、P.10-4、P.10-5 所載開發條件，亦無涉都審程序，故本案無意見。

（十）建築管理工程處 朱芳毅幹事

1. 本案為98年1月15日申請報核，應適用臺北市現有巷道廢止或改道自治條例79年8月7日頒布施行之版本，經實施者說明適用第10條第4款，請建築師依條文規定詳細檢討，例如平均寬度等需逐項檢討，請補充說明。

2. 依臺北市現有巷道廢止或改道自治條例並未規定改道位置是否應穿過基地或沿基地邊，若符合條文規定，建管處將配合併建築執照時辦理，另中華路二段443巷33弄現有巷有部分位於基地內，圖說模糊不清，請於計畫書圖標

示清楚。

3. 另報告書內所載改道位置並未通行至北側計畫道路（詔安街），請修正，如影響獎勵值請一併修正。

4. 增設室內公用停車空間獎勵部分，本處無意見。

（十一）簡文彥委員（出席並提供書面意見）

1. 本案△F6尚有5戶未達成安置協議，申請獎勵面積達1045.02平方公尺，若後續仍未達成協議則應自獎勵面積扣除。

2. 公有地占比達46.99%，按現行提列標準人事管理費及風險管理費皆應檢討是否有調降可行性；若本案因公有地上占用之違建造成整合困難或特殊情形，則應具體補充本案之複雜度及作業情形以支持以上限提列的理由。

（十二）唐惠群委員（出席並提供書面意見）

1. 選配原則以土地所有權人優先，是否影響建物所有權人之權益。

2. 一樓店面是否有優先選配權？

3. 房屋評定現值僅9,000餘萬元，每坪僅2萬餘元，請釐清。

（十三）鄭淳元委員（出席並提供書面意見）

1. 實施進度已落後，請配合審議進程修正。

2. 有關無障礙汽車停車位，請實施者依111年4月11日第二次專案小組委員意見及決議辦理

3. 無障礙車位依第一次專案小組會議結論為3輛無障礙車位皆列為大公，不論是否申請獎勵值。建議依上次專案小組會議決議辦理。

4. 裝卸貨位亦應列為大公供公眾使用。

5. 供公眾使用之車位編號並請於住戶管理規約內標示清楚

（十四）林志崧委員（出席並提供書面意見）

1. 依93年內政部營建署解釋函令，安全梯不得設置昇降機進出入口。請檢視地下二樓、地下三樓西南角之安全梯內之昇降機出入口是否符合規定。

2. 請檢視地下一層之台電配電室之通路留設與位置是否符合其相關審查規定。另請依台電審議原則確認管線設置位置，及是否需設置管線通路。

（十五）葉玉芬委員（出席並提供書面意見）

1. 本案價格日期為98年1月，P.33住宅比準戶比較法的價格日期調整率依據為何，部分價格調整下修幅度偏高，建議補充說明。

2. P.35擬租案例修正率不一致,建議說明或調整如比較標的5.從個別因素調整率看個別條件應較佳，因而租金水準較佳在視為合理的前提下 ，擬租之議價空間建議檢視或調整。

3. P.40收益法年總費用部分，請確認維修費與重置提撥費計算方式是否正確。

4. 比較法修正項目的個別調整項目，樓層別調整率建議檢視，並補充說明。

（十六）陳玉霖委員（出席並提供書面意見）

1. 二樓以上價格是預售價格？

2. P.32 接近公設設施，接近程度以量化表達(請以距離做量化表達)

3. P.35 收益法比較標的1.(P6.1)之時間，P6.1價格日期比較久，請在報告書補充說明。

4. P.37 收益法屋齡調整及比較法屋齡調整之原則為何，請補充說明。

5. P.38 租金之價格日期調整之基礎補充說明。

6. P.43 更新後價格1個樓層調整0.5%/F，是否偏低？

（十七）楊欽文委員

1. 中華路二段443巷33弄現有巷寬度約1.5公尺是否供機車通行?如現行為供機車通行，改道後仍應依供機車通行，若僅供人行規範則不相同，請建築師於計畫書說明清楚。另計畫書與簡報內容道路寬度不一致，可能導致建築配置不同，請建築師釐清。

2. 本案計畫書內車位數量及編號皆有誤植，請修正。

3. 雖本局無要求將2席停獎車位列入大公，惟2席停獎車位係限制專供無障礙車輛使用，使用上較法定無障礙車位更嚴格。若有出售，將導致買受人無法自用需配合出租，恐影響其權利。建議列於大公，由管委會統一管理。

（十八）陳建華副召集人

有關公有地非法占有一事，應由公地主先進行訴訟排除占有，惟倘原地主皆無作為，實施者在整合上確實較為困難，但仍請實施者加強說明管理費率以上限提列之必要性。

（十九）都市更新處

1. 本案廢巷改道分為兩部分，實施者擬依本市都市更新自治條例第10條第1款廢止詔安街180巷，請實施者說明是否符合全段位於更新範圍內。另中華路二段443巷33弄及無名巷擬依第2次專案小組會議決議循建管規定併建照申請廢巷。

2. 通案上適用100年版本提列總表之案件，營業稅計算以更後土地所有權人分配房屋現值5%計算，本案報核時並無提列營業稅，係經第1次專案小組會議結論將營業稅提列共同負擔，此部分提請審議會討論。

3. 本案△F4容積獎勵部分，321.29平方公尺，實施者擬捐贈更新單元南側未開闢計畫道路，獎勵額度依實際情形換算容積獎勵，請實施者說明協助開闢計畫道路範圍內土地所有權人捐贈同意書取得情形。另於第1次專案小組會議上，323地號所有權人表示不同意捐贈，請實施者扣除該地號獎勵額度，約3.85%，人行及車行動線提請大會討論。如新工處同意受贈，請實施者切結於使照取得前完成產權移轉。

實施者說明及回應:

（一）人民陳情部分

已持續與未同意戶溝通，尚未同意者係在等權變估值結果。另有 5 戶違章戶尚未簽署協議，其中有 4 戶辦理繼承中。

（二）廢巷改道

1. 本案於111年8月洽建管處及都發局建築管理科討論，本案詔安街180巷北側連詔安街、南側連現有巷(441巷6弄)與計畫道路差30公分左右，雖全段都在單元內也無法併都更廢巷。擬依中華民國79年8月7日府法三字第79045012號另公佈台北市現有巷道廢止或改道申請辦法第十條規定申請改道，擬將詔安街180巷改道至西北側，無名巷沿基地東側建築物順行至詔安街，中華路二段443巷33弄部分則無變更。

2. 目前詔安街180巷實際寬度約2公尺，最寬處扣除雨遮最多也僅有3公尺，巷弄內皆停滿機車。更新後將改道至西北側，寬度增加至4-4.5公尺，對整體環境更佳。另中華路二段443巷33弄現況寬度僅1公尺多，有多處屋簷突出擋住現有巷，更新後增加寬度至3公尺並通行至詔安街，不供汽車通行僅供機車通行，樹木將移植至路側，退縮人行道之獎勵面積亦已扣除。

（三）建築規劃設計部分

1. 已修正排煙室面積為11.22㎡大於10㎡，符合建築技術規則規定。

2. 地下二、三樓安全梯內之昇降機出入口設置，及地下一樓之台電配電室之通

路留設，將配合修正。

（四）交通規劃部分

1. 有關停獎部分，未來配合作為出租使用，並申請停車場登記證，加註於住戶管理規約中。

2. 有關綠運具部分，因基地周邊有二處YouBike站。西側臨詔安街距離100公尺處及中華路二段443巷古亭國中皆有設置，故本案暫不設置YouBike站及自行車格位。

3. 有關住戶管理規約中無障礙車位之規定，將配合修改。

4. 配合將2席停獎無障礙車位、1席法定無障礙車位及1席裝卸貨車位列入大公。

（五）消防救災部分

1. 因279-1地號地上物為基地範圍內283-1地號增建出來，目前閒置，可配合拆除。

2. 配合消防車順向駛離，未來臨中華路二段441巷6弄退1.5公尺人行道順平讓現有巷淨寬達4公尺以上，原180巷改道寬度3公尺增加至4公尺讓消防車能順向通達詔安街。救災活動空間之簽證資料，將於申請核定時一併檢附。

（六）財務計畫部分

1. 財政局幹事有關拆遷補償費相關意見，配合修正。

2. 有關營業稅部分，國產署表示不願負擔，故於103年會議紀錄納入共同負擔中，因報核時未納入營業稅，提請大會追認。本案將營業稅納入共同負擔一事已於聽證時說明，並將於會後告知所有權人。

3. 本案從93年整合迄今已達20年，雖然國有土地面積合計1,092 平方公尺占更新單元土地總面積比例為46.99%，但國有土地分布零散，土地夾雜且均被占用承租或未承租，在狹小巷弄興建非防火建築，居民人數眾多更難整合；民國70幾年私有地主想重建，但因公私有土地夾雜，無法整合達成重建意願；且有私有地占用糾紛需透過訴訟解決，國有地被占用部分申請先占後租證明，以現地安置協議溝通過程中，甚至有違章戶質疑為何還要出錢；實施者為整合國有地上承租戶耗費心力與之協調，因更新時程漫長，期間又有繼承問題，比起全部是私有地主而言更難整合，所以確有必要以上限提列相關管理費用。

（七）估價部分

1. 本案設計共有二棟各為14樓、6樓，14樓該棟設計的轉管在一樓，一樓設計

是公共空間，所以沒有估價轉管問題；另6樓該棟設計是直通沒有轉管問題。

2. 其餘委員所提估價意見，因估價師未到場，會後以書面方式回應。

（八）建築容積獎勵

本案協助開闢範圍為 284-1、287-1、303-1、323、320-1 地號等 5 筆土地，其中 323 地號地主目前對於拆除無意見，將併同拆除。惟因該筆土地為法定空地無法捐贈，但地上物會配合拆除。

（九）聽證

1. 李先生單元內房子是69年法拍取得，當時權利移轉證書上的面積，包含合法建物登記面積及增建面積全部都在內，李先生認為他從法院取得就是這樣的面積，事後並無增建情事，全部都是合法的，有法院的權利移轉證書為憑，經實施者說明後，李先生自己也多次去古亭地政詢問如何可補辦登記，因無法舉證證明增建部分係屬實施建築管理前之合法建物，所以不能辦理保存登記，故本公司僅能依法辦理將合法建物與增建部分分別計算。更新單元內所有建物實測面積皆由測量技師實地測量簽證負責。

2. 有關協闢道路地部分取得的容積是全體地主共享，不是實施者的，李先生也是地主之一；本公司也承諾協闢道路部分取得金額可參與權變選屋。

決議：

（一）廢巷改道部分

本案擬依「臺北市都市更新自治條例」第 10 條第 1 項規定申請現有巷道廢巷（詔安街 180 巷）及依「臺北市現有巷道廢止或改道自治條例」於辦理建築執照併案申請現有巷道改道（中華路二段 443 巷 33 弄及無名巷），經實施者說明，本案皆將依「臺北市現有巷道廢止或改道自治條例」於辦理建築執照併案申請現有巷道改道及廢巷（詔安街 180 巷、中華路二段 443 巷 33 弄及無名巷），並經審議會討論後，請依幹事意見修正後，再提請大會討論。

（二）建築規劃設計部分

有關緊急昇降機修正情形及建築規劃設計是否符合建管相關法令規定，經實施者說明並經審議會討論後，請依委員意見及相關規定修正。

（三）交通規劃部分

1. 本案獎勵車位營運管理計畫、申請停車場營業登記證、交通影響評估及機車車道併汽車車道修正情形，經實施者說明並經審議會討論後，請依委員意見

修正及載明於住戶管理規約。另請釐清修正計畫書內車位編號及數量。

2. 有關本案產權所有人人數眾多，維護管理計畫應交代管理單位，經實施者說明並經審議會討論後，請依委員意見修正及載明於住戶管理規約。

（四）消防救災部分

有關南側 6 公尺計畫道路因有地上物，以致現況通行寬度僅為 2 公尺之情形，經實施者說明未來將配合拆除地上物，以達 6 公尺計畫道路，並修改西南側(中華路二段 441 巷 6 弄)順平道路達 4.35 公尺寬度順行至詔安街，不影響消防車輛動線，並經審議會討論，請實施者依消防局意見修正。

（五）財務計畫部分

1. 本案依95年版提列總表提列共同負擔，未將營業稅納入共同負擔提列項目，實施者依第1次專案小組會議結論將營業稅2,413,556元提列共同負擔，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。另請依財政局意見修正拆遷補償費及拆除費用相關內容。並順修財務計畫。

2. 本案國有土地比例46.99%，惟本案人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)及風險管理費(12%)均以上限提列，經實施者說明合理性及必要性後，經審議會討論，予以同意。惟請實施者於計畫書內補充說明以上限提列之必要性。

（六）估價部分

本案估價報告書修正情形(各樓層涉轉管價值之反應)及 2 樓以上平均單價為 420,074 元/坪，共同負擔比 46.62%，經實施者說明，並經審議會討論後，請依委員意見修正本案估價報告書，再提請大會討論。

（七）建築容積獎勵部分

1. 都市更新建築容積獎勵辦法：

(1)△F3（更新時程之獎勵容積），同意依本案第1次專案小組會議討論給予261.25平方公尺(5.00%)。

(2)△F4-2（協助開闢毗鄰基地都市計畫公共設施之獎勵容積），原則同意給予321.29平方公尺（6.15%）之獎勵額度，請實施者於核定前取得捐贈同意書，後續授權更新處覈實計算後給予獎勵額度。

(3)△F5-1（考量與鄰近地區建築物之量體、造型、色彩及座落方位相互調和之建築設計、無障礙環境、都市防災之獎勵容積），同意依本案第1次專案小組會議討論給予522.51平方公尺(10%)。

(4)△F5-3（供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積），請實施者依本次會議決

議修正廢巷改道方案後，覈實計算人行步道獎勵，再提大會討論。

(5)△F5-6（建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積），同意給予313.51平方公尺(6%)；另請實施者依協議書約定取得綠建築候選證書及於使用執照核發後2年內通過綠建築分級評估「銀級」以上。

(6)△F6（處理占有他人舊違章建築之容積獎勵），請實施者於核定前檢具相關證明文件，後續授權更新處覈實計算後給予獎勵額度。

2.增設室內公用停車空間獎勵：

增設室內公用停車空間獎勵，同意給予 375 平方公尺(7.18%)；另請實施者於事業畫計畫中載明未來使用及營運管理方式，並於住戶規約中載明。

（八）聽證紀錄

序號	發言次序	答覆	大會決議
1	1.**李○○(當事人)** (1)本都更計畫96年第一次開說明會時建商承諾將建號39所屬兩筆地號(322、323)皆一併歸入所以簽署同意書，但現今建商違背誠信原則，將323地排除在外。所以反對此計畫。 (2)本人不同意把合法房地一拆為二，將其一小部分都更而將其2/3捐贈出(122平方公尺)。 (3)泰基代表人所切結承諾書不實，鈞府應依其切結書承諾撤銷原授權之行政處分。 (4)建號39號在民國49年前為漳州街○巷○弄○號為建商顏○○所建祖宅，法院權利移轉證書皆已載明一、二樓。 (5)合法房地建商有何權利，將之擅自捐贈？切結書不實，應負法律責任。 (6)39建號從買受至今皆未改建亦未增建，而建商紙上作業估測面積為176.844平方公尺似稍少	**1-1 實施者受任人：李金桂** (1)所有權人更新單元外323地號，皆以△F4-2之獎勵計算，實施者已承諾讓所有權人於更新單元外之權益仍可選配房屋。 (2)所有門牌整編切結內容，都以更新處提供為依據。 (3)合法建物面積以登記簿謄本登記面積為主，若所有權人有異議，可向地政事務所申請重測。 (4)若補償面積有疑慮，所有權人可自行找測量公司作測量，實施者尊重所有權人。 (5)範圍外323地號捐贈費用計算以報核日公告現值之1.2倍計算。 (6)實施者仍會繼續與所有權人溝通協調，期達促成更新完成。	第 2-10 點不予採納，第 1、11 點無爭點，理由如下： 第 1、11 點 有關實施者違背誠信原則部分，經實施者說明後，無爭點。 第 2、5 點 有關協助取得及開闢公設用地之容積獎勵及同意書，經實施者說明有關協闢道路地部分取得的容積是全體地主共享，不予採納。 第 3 點 實施者承諾書，非本更新審議會審議權責，不予採納。 第 4、6、7、8 點 有關合法建築物面積及測量面積、拆遷補償費、拆遷安置費，經實施者說明僅能依法辦理將合法建物與增建部分分別計

序號	發言次序	答覆	大會決議
	計。應有180平方公尺以上~200平方公尺左右，是否可精確重測。權利人可減少些許損失。 (7)拆除費以實測176.844平方公尺計。但拆遷補償費面積卻少計不合理。同樣49年房屋，補償費卻有兩套標準的單價不合理($8,230 、 $16,460 、 $13,168)合法房屋卻不如他人占有房屋。不合情理法。(表8-1至14-6) (8)租金補償應以實測合法房屋面積估列計算(176.844平方公尺)少列計$263.98* 59.784平方公尺 *30= $ 473,453.40 元(只列117.06平方公尺)。 拆遷補償費列計錯$8,230x59.784 平方公尺 = $492,022.32 元 合法房屋拆遷補償費應為：$16,460*176.844 平方公尺 = $2,910,852.20 元。 (9)本人323地號創造出增加容積及公設停車位之價值皆可清楚計算出而由全體地主享有。但因低估此地價$103,000 *122平方公尺*1.2 = $15,079,200元。如在單元內，則亦可享有同等益處。如今卻違反承諾,排除在外因低估此地價,致使本人蒙受莫大損失。更有甚者，萬大捷運線今年開標開工在即,房地增值指日可見。 (10)權利變換至建築完工使用執照核下有漫長四、五年(順利)但這期間如何獲得保障權益不受損。 (11)根據上述理由，所以反對此都更計畫。	(7)可否請主席提請審議會決議，提高△F4-2之捐贈費用。 **1-1 都更處：邱于真股長** (1)更新處查核依據，皆以地政事務所核發之謄本，其他土地改良物以實際測量面積為主。 (2)捐贈道路獎勵部分，後續仍會提請審議會決議。	算。且更新單元內所有建物實測面積皆由測量技師實地測量簽證，不予採納。 第9、10點有關權利變換分配，後續依都市更新權利變換實施辦法規定辦理，不予採納。
2	**2.郭○○(當事人)** (1)事由民國四十年左右，雙方父母合購買房屋(周○○、郭○○)各一半權利，登記周○○名下，但有代書書面登記各一半產權。 (2)我目前居住的房子，是我的父親郭○○與周○○的父親(周○○)合買，以前有合約，但現在對方不承認有合約存在，請更新處協助調查，若對方仍堅持沒有合約，那就請地檢署(法	**2-1 都更處：邱于真股長** (1)郭先生主張國有土地上有建築物，應有權益，針對私約部分，更新處不予介入，針對舊違章建築物，以實施者提供之稅籍繳費單及測量為主，建議郭先生採民事途徑處理。	第1、2點，涉及合約非本更新審議會審議權責，不予採納。

序號	發言次序	答覆	大會決議
	院)。		
3	**3.財政部國有財產署(當事人)** (1)查本分署前以102年12月12日台財產北改字第10200320100號函說明三請實施者釐清事業計畫書【幹事會複審修正版】之更新單元合法建築物權屬清冊之實際情況及更正相關清冊,其中涉及編號C05門牌詔安街180巷15號(地號252)、編號C10門牌詔安街178號(地號263)及編號C16門牌詔安街180巷22號(地號299)之實際占用人,應由實施者依調查結果修正,故事業計畫書【審議會版】第5-11頁表5-5更新單元建築物清冊之編號C05、C10、C16之相關內容不宜逕依本分署前述函意見登載,以免損及民眾權益。另有關事業計畫書【審議會版】第5-7、5-11、8-2、10-3、14-2頁之相關清冊資料為實施者應實際查明事項(包括涉與本分署訂有租賃契約之承租人資料),不宜逕引用本分署前述102年12月12日函意見,併予敘明。 (2)本案容積獎勵(不含容積移轉)達60.82%,應以適量且設計應以地主需求為主要考量,並避免對原先週遭環境造成衝擊。請貴府責成實施者就現有事業計畫之建築規劃設計估算未申請容積獎勵時之建築物樓層高、共同負擔費用、總銷售收入及土地與合法建物所有權人分回價值及樓地板面積,申請容積獎勵後,每增加1樓層之對應增加容積比例、共同負擔費用及比例、增加之總銷售收入及土地與合法建物所有權人分回價值及樓地板面積具體數額,並就前述項目內容製作表格條列明細及計算式,並送本分署,俾以表示意見。亦請秉權考量轄區消防救難設備是否足夠應付本案容積獎勵後之建築量體及土地所有人有實質受益,審議實施者申請容積獎勵比例之必要性及合理性。 (3)本案「人事行政管理費」、「銷售管理費」、「風險管理費」仍以「都市更新事業及權利變換計	**3-1 實施者受任人：張大華建築師** (1)本基地所有權人較屬弱勢，希望能幫助地主爭取更大的權益，期望國產署能協助推動。 (2)相關提列費用，是以事業計畫報核時間之標準提列，本案報核是民國98年，實質權值分配，將以權變報核時的估價基準為主。 (3)其他尊重國產署意見。	第1~6點予以採納，理由如下：第1~5點，有關合法建築物面積請依合法證明文件登載。另建築容積獎勵、相關管理費率、內部裝修工程費、占結構體工程費及共同負擔比例等，經實施者說明後，依審議會決議辦理，予以採納。

序號	發言次序	答覆	大會決議
	畫內有關費用提列總表【99年12月】」上限提列，導致本案共同負擔比例仍達47.05%顯偏高而不合理，仍請貴府秉權審議並責成實施者應調低以符合理性與必要性。 (4)本案國有土地比例高達46.99%，故其銷售管理費與風險管理費應按國有土地權值比例調降並將調降價值換算屬於國有土地權值併入本署權利變換之應分配權利價值內，有例可參循，請 貴府重視並為合宜審議，以符合理性與維護公產全民權益。 (5)內部裝修工程費(提列5,110萬7,716元)占結構體工程費(1億2,544 萬 6,212 元) 比 例 為40.74%，顯然過高，請責成實施者說明其詳細工項、材料、施工方法及單價分析，並請貴府秉權審議其必要性及合理性。 (6)依附錄3-1頁載，本案經常管理費自通知交屋日起，不論遷入與否一律全額收取。請刪除「通知」二字。		第 6 點 實施者已修正，予以採納。
4	**4. 張○○(當事人)** (1)本人於101年7月23日發文都更處，說明泰基開發以不當手段取得本人事業計畫同意書。獲貴處北市都新事字10131547800號回函，建請依司法途徑解決。 (2)本人於101年9月10日發文都更處，主旨：占有他人土地.....。獲貴處北市都新字第10131868200號回函。本人於101年10月1日發文國有財產局台灣北區辦事處，主旨:占有及先占後租..... ，獲國產局回函，台財產北改字第10100269231號回覆。本人於101年11月12日發函內政部營建署主旨:關於先占後租.....。獲營建署回函營署更字第1010074210號回函及北市都更處回函北市都新事字第10132285700號回函。本人重申先占後租於法無據。不應以犧牲	**4-1 實施者受任人：李金桂** (1)針對複審版實施經費成本，皆以事業計畫提列標準提列，仍經審議會決議為主。 **4-2 都更處：邱于真股長** (1)國有土地先占後租是否無權利的部分，內政部召開會議結論是得比照舊有違章建築物方式處理，申請獎勵值是全體共享，市府仍會以審議決議為主作最後獎勵的核發。	第 1-3 點不予採納 第 1 點 有關擬訂都市更新事業計畫同意書之簽署過程，非本更新審議會審議權責，仍請依司法途徑解決，不予採納。 第 2、3 點 有關占有他人土地之舊違章建築戶及依都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表規定提列費用等，經實施者說明後，依審議會決議辦理，不予採納。

序號	發言次序	答覆	大會決議
	他人權益便宜行事。 (3)依102年8月19日都更計畫幹事會複審版之實施經費成本。伍、管理費用(F)F1+F3+F4占23%可見其估算至為膨脹。其他獨厚實施者之處尚多，請諸位先進細查。		
5	5.林○○ (1)請說明本案「信託機制」於實施各階段中相關管控機制,如何啟動(如何保障本案利害關係人權益)及權責單位為何？	5-1 實施者受任人：李金桂 (1) (A)信託之優點及信託提供之保障： 1.由受託人擔任公正第三人，將完工後之建物及土地依合建契約、選屋協議分配予地主，保障地主及實施者之權益。 2.由受託人控管開發過程及資金流向，確保資金專款專用。 3.土地所有權人及實施者不得任意變更信託契約，使信託目的順利達成。 4.對融資銀行而言，經由土地產權、建物起造人名義及資金的信託管理，配合工程查核可有效降低銀行融資風險。 5.對購屋者而言，購買預售個案之安全性大為提高。 (B)信託資金管理及動撥：受託人應將信託財產與自有財產分別管理，且應開設信託專戶控管資金，並依下列規定辦理： 1.信託期間內，實施者分配房地出售之款項均應存入以受託人名義在融資銀行設立之信託專戶。 2.實施者向融資銀行申貸之建築融資經核准後，由建經公司依實際完成工程進度出具撥款簽證通知銀行撥款並存入信託專戶。 3.信託專戶支出項目為建築設計費、工程款、銷售費用、建築經理服務費、信託報酬、因執行	第 1 點無爭點，第 2 點不予採納，理由如下： 第 1 點 有關信託管理，實施者已說明，無爭點。

序號	發言次序	答覆	大會決議
		信託事務所產生之稅規費及銀行融資利息等。 4. 實施者提送之請款單、廠商合約、廠商發票、各項費用明細表經受託人審核無誤後，受託人將該款自信託專戶轉帳支付予相關廠商，控管資金流向。 (C)都市更新案信託登記的時點：以權利變換方式實施 1. 事業計畫與權變計畫分送：事業計畫核定後，權利變換計畫報核前。 2. 事業計畫與權變計畫併送：權利變換計畫報核前。如權利變換計畫已核定得依更新條例第 29 條之 1 採簡化作業程序辦理變更權利變換計畫。 (D)請說明本案施工品質及成本等監管方式及權責單位為何?信託單位是否參與監管?如上所說信託資金管理及動撥等皆由受託人(即信託單位)監管。確保更新重建案順利興建完工、取得使用執照、辦妥產權登記，委託受託人依更新重建契約約定辦理產權管理、處分、移轉等信託管理事務，使所有權人、實施者（建商）及承購戶均能順利取得應得之房地產權，也保障融資銀行債權。	
	(2)請說明本案施工品質及成本等監管方式及權責單位為何？信託單位是否參與監管？	(2)施工品質由建管單位及建築師依施工進度監控。施工成本由受託人依施工進度監管撥付。	第 2 點 有關施工品質，非本更新審議會審議權責，不予採納。
6	6. 邱○○ (1)有否設計規劃樓層？建物設計量體地上幾層？地下幾層？	6-1 實施者受任人：李金桂 (1)有，地上 14 層、地下 3 層；RC 構造，詳參事業計畫書第 10-14～10-37 頁內容。	第 1、2、4、6、7、10、14、19、20 點無爭點，第 3、5、8、9、11、12、13、15、16、17、18 點不予採納，理由如下：

序號	發言次序	答覆	大會決議
			第 1 點 有關更新後規劃樓層，實施者已說明，無爭點。
	(2)土地所有權人之房屋如何分配？廈門街現有1坪土地分5坪建物之例，均已動工。	(2)本案依權利變換分配，由三家估價師評估更新前後價值，然後選一家對地主最有利的，作為權變分配依據。廈門街全線的土地使用分區為商二，容積率是 630%，一坪土地分 5 坪建物；本案土地使用分區為住三，容積率為 225%，二者容積差很大，除容積外，尚須考慮區位、商效、臨路等其他問題，無法相提並論。	第 2 點 有關權利變換分配，後續依都市更新權利變換實施辦法規定辦理，無爭點。
	(3)房屋是否有由地主優先選擇？	(3)是，由私地主與公地主(即國有財產署)優先選配，如一戶有二位以上選配時，先協調，協調不成則擇期公開抽籤決定。已載明於事業計畫書第 20-1 頁。	第 3、5 點 有關選配原則，經實施者說明後，不予採納。
	(4)12樓以上是否有SRC之結構設計？	(4)本案採 RC 構造。	第 4、6 點 有關建材設備等級，實施者已說明，無爭點。
	(5)車庫至少2位。	(5)依權利變換應分配權利價值選配房屋與車位，以一戶一車位為原則，已載明於事業計畫書第 20-1 頁。	
	(6)使用建材有否書面說明。	(6)有建材設備等級表，詳參事業計畫書附錄十四。	
	(7)投資建商是特定對象，或有幾家由地主選擇。	(7)目前本更新案是由泰基開發股份有限公司為實施者，依法規定實施者只能有一家。	第 7 點 有關實施者身分，實施者已說明，無爭點。
	(8)因文林苑之爭市府不再介入都更，這次何以市府再次主導，與建商之間？	(8)政府代表回覆(為都市更新之主管機關)。	第 8、9 點 非屬本案案情，不予採納。
	(9)因文林苑之爭後已修法，請公諸其內容。	(9)政府代表回覆(有關修法內容刻正於立法院審議中尚未定案)。	
	(10)祈主辦單位要以雙贏為主旨，勿以建商之利唯是。	(10)政府代表回覆。	第 10 點 本案均依都市更新條例相關規定審議，無爭點。
	(11)先前地主有與建商簽約者要作廢，因當時與簽者多數被騙而與其簽約。	(11)到目前為止本公司尚未與地主簽有合建契約，僅與國有地上現住戶依法簽訂協議。	第 11、12、13、16、17 點

序號	發言次序	答覆	大會決議
	(12)付地主保證金每坪土地多寡?(以市價行情 1/10)完工交屋無息退還。 (13)未完成結構地主拒提供產權交由建商。	(12)沒有與地主簽訂合建契約,所以也無保證金問題。 (13)本案實施方式為權利變換,申請建築執照,得以實施者名義為之,並免檢附土地、建物及他項權利證明文件(更新條例§34)。	有關交付產權合建契約及相關保證金事宜,非本更新審議會審議權責,不予採納。
	(14)簽約後多久開工?多久完工?	(14)本案實施方式是權利變換,其申請建造執照依更新條例第 61-1 規定有一定期限;施工期間、完工期限均有規定,未於期限內完工,主管機關會有處罰的規定,於基地清空領得拆照、建照後開工,並依建照規定期限內完工。	第 14 點 有關施工及完工期間實施者已說明,無爭點。
	(15)建商要負責地主之搬遷費及房租至交屋為止。	(15)依共同負擔提列,有拆遷補償費及拆遷安置費(即俗稱租金補貼)。	第 15 點 有關拆遷安置費,經實施者說明後,依本次會議決議辦理,不予採納。
	(16)建商簽訂合約在開工而未開工,視同違約,所簽訂之合約則自然失效,建商並放棄先訴抗辯權,所繳付保證金由地主沒收。	(16)本案未與地主簽合建契約。至於應開工未開工,主管機關會逕依都市更新條例第 54～56 條之規定,視情節予以逕處或建管單位也會依建築相關規定辦理。	
	(17)應完工而未完工,每逾一日罰保證金額 3/1000,交屋時在保證金扣除。	(17)本案未與地主簽合建契約,應完工而未完工仍以都市更新條例相關規定辦理。	
	(18)建商先前應訂出房屋售價,地主分得建物以七折優待多退少補。	(18)依權利變換選配,每戶房屋與每一個車位估價師都會估定價格,依應分配比例多退少補。	第 18 點 有關權利變換分配,後續依都市更新權利變換實施辦法規定辦理,不予採納。
	(19)倘若地主不願合建,亦可委由建商委建,其可得建物面積法規算出,包括停車位,建商則先訂出委建費用,爾後由工程進度付款。	(19)本案實施方式是權利變換。若地主想要自行支付共同負擔,不要用房地折價抵付方式,敬請與實施者協商。	第 19 點 有關共同負擔支付方式,業經實施者說明,無爭點。
	(20)投資建商須提供資產證明,並有完工作品佐證。	(20)不論實施者為何人,都須依相關法規規定處理。	第 20 點 有關實施者資格依都市更新條例規定辦理,無爭點。

序號	發言次序	答覆	大會決議
7	**7. 李○○** 各位長官、泰基王董、泰基同仁、大華建築師、各位同鄉、各位好鄰居，今天第一次參加聽證會，陳述意見簡要在呈報 8/15 的意見書內 11 點內容，今稍加補充說明如下: (1)民國 96 年要我簽同意書時合法房地只四戶，如我同意才能跨過 75%門檻成案如我不同意則只 50%不能成案，所以泰基王董及大華建築師才開立書面承諾書，但現今背信詐欺 鈞府應依法撤銷此案。 (2)建號 39 號在民國 49 年以前為漳州街○巷○弄○號為債務人顏○○所建祖宅，法拍後法院權利移轉證明書皆已載明。一、二樓從買受至今皆未改建、未增建。實際面積約有 180 平方公尺→200 平方公尺之間，請泰基精確重測。 (3)如依泰基估測建號 39 房屋面積 176.844 平方公尺。 提列租金補償少列 $263.98*59.784 平方公尺= $473,453.40 元(只列 117.06 平方公尺）。 而拆遷補償費列計錯誤為 $8230*59.784 平方公尺= $492,022.32 元。 合法房屋拆遷補償費應為 $16,460*176.844 平方公尺= $2,910,852.20 元。 (4)此都更案如順利依計畫完成，則本人捐贈出地號(323)創造出增加容積及停車位之價值，依泰基所提出計畫書內所列：(355.77 平方公尺+375 平方公尺)122/168/3.3 平方公尺=215.373 坪*122/168=156.402 坪 1 坪以 50 萬計 =$50 萬*156.402=7820.1 萬元。 1 坪以 40 萬計 =$40 萬*156.402=6256.08 萬元。 車位獎 25×122/168 =18.15 車位。 1 車位以 200 萬計 =$200×18=$3600 萬元以上所增加之獎勵卻不合理的把我排除在外，我非聖人，我是凡人，我也希	**7-1 實施者受任人：李金桂** (1)捐贈道路地而增加的△F4-2 獎勵容積，係依據都市更新建築容積獎勵辦法§5 規定辦理，臺端所指 323 排除在外，係擔憂無法參與選屋，經與李先生協調後本公司同意予以參與選配房地。 (2)323 地號捐贈增加容積是由全體地主共享包含李先生，李先生取得 1500 多萬補償，實施者也承諾可依權利變換選配房屋；且李先生自己更新單元內土地亦有獲得這部分利益，如李先生認為不合理，建請主席提審議會兼顧所有權人權益酌予提高協闢道路地捐贈標準，如獲得審議委員會同意，實施者願意配合修正。	第 1-6 點意見建議不予採納，第 7 點無爭點，理由如下： 第 1~5 點 有關同意比例、測量面積、拆遷補償費、拆遷安置費、容積獎勵、協助取 得及開闢公設用地之公告現值，經實施者說明後，不予採納。

序號	發言次序	答覆	大會決議
	望此案能順利完成，我更希望能分享此成果。 (5)泰基公司亦宣稱有合理補償，公告現值103,000*122平方公尺*1.2=$15,079,200已加20%現金補償。其實此乃假借政府而來進行合理的壓榨。此案如依計畫進行則應在四、五年後即民國101年以前完成。但此案卻拖了十年一事無成，徵收現金卻以十年前之公告值計價，現今公告值計價應　$176,000*122*1.2=　$25766,400元，而非$15,079,200元，且公告值的1.5倍才接近市值的60~70%，何況此案如今能順利通過，亦需再四、五、六年後，當初泰基於96年計畫，也是依2年後的公告值計列，如今一拖10年卻仍依10年前標準未徵收，泰基卻很理直氣壯說這是政府規定，我也加2%(即現值x1.2倍)的現金補償，這是哪門子的補償，這是合理的壓榨我們小老百姓。上個月8月我們政府最高統計機關主計處公布今年每個人財富增加65萬元。請問在座各位每人現在是否比去年增加65萬元收入？因為有些人從許多小老百姓榨取了好幾千萬，所以他財富增加數千萬，那用這幾千萬平均給許多小老百姓，得了一個平均數，每個人增加65萬元。再如臺灣每人平均薪水說6萬元，其實每人不到2萬元的比比皆是，有一、二百萬人的薪資不到2萬。為了生活他們辛苦的去兼差多賺一份微薄薪貼補家用，但兼職所得一、二萬元卻還得交勞保費、健保補充保費但每年卻有500多萬不必繳二代健保補充保費，也不必報繳所得稅 江宜樺院長特支費每年200多萬……。我們生活在水深火熱，希望長官們在審核時如果順利通過多為人民設想，不要只幫資方，此案在96年申請，估計會順利通過，所以以兩年後公告值加2%計算，如今一拖十年，如今年順利通過亦應以2年後公告值加2%，如今卻用10年前的現值來壓榨小老百姓，非常不合理，所以我		

序號	發言次序	答覆	大會決議
	堅決反對此案。 (6)我們已等待漫長 10 年，如希望此案能順利通過，從權利變換至使用執照核下至少有漫長四、五年(順利)這期間如何保證能保障我們權益不受損，泰基、大華沒提供合理保證(資本額少而營業額龐大)一本萬利來形容不為過，高利潤高風險，從 10 年前承諾，至今皆背信誠信受質疑，須提出具體的保證我們都更戶，不能只憑空頭信託他們規劃裡有要向銀行貸款付息，一定是拿我們都更土地去擔保，反過來我們是否請他們要銀行為我們連帶具體保證完成履約此都更案。 (7)當然我希望祈盼此案四五年後能順利完成時，不知我還有沒有那麼長的壽命，最後敬祝各位身體健康佳節愉快。		第 6 點 有關履約保證事宜，非本更新審議會審議權責，不予採納。 第 7 點 有關祈盼都市更新完成，無爭點。

（九）本案廢巷改道及估價議題請實施者依委員及幹事意見修正，並於收受會議紀錄起3個月內檢具修正後計畫書圖送都市更新處提請審議。

二、「擬訂臺北市文山區實踐段一小段298-4地號等5筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」都市更新審議案(承辦人：事業科 林品均 02 2781-5696 轉 3074)

討論發言要點：

（一）財政部國有財產署北區分署(公有土地管理機關)(書面意見)

謹就聽證所提意見提請大會討論，案涉本署經管同段298-4地號國有土地，經本分署查估更新前土地產價為每平方公尺新臺幣(下同)44萬2,610元，惟案附權利變換計畫書第11-1頁所載，實施者鑑價該筆土地更新前每平方公尺約33萬4,152元，國有土地價值嚴重低估，請實施者修正並提高國有土地權利價值。

（二）財政局 石皓文幹事（書面意見）

本局無意見。

（三）地政局地價科 陳憶萍幹事（書面意見）

估價部分無意見。

（四）地政局測繪科 陳光熙幹事（書面意見）

表17-3土地登記清冊表請載明更新後他項權利情形。

（五）交通局 王少韡幹事(陳體峻代)（書面意見）

1.事業計畫書

(1)P.5-13、P.5-15，公車資訊及停車場資訊為102年度資料，且與P.5-17及P.5-18內容不一致，請釐清修正。

(2)請補充基地周邊500公尺範圍之YouBike站位及數量。

(3)P.10-16、P.10-28,請標示自行車位數量及尺寸。

(4)P.11-2，(一)基地人車動線說明及(二)車行動線系統，車輛出入動線設置於光輝路118巷1弄及光輝路134巷10弄與P.11-3，圖11-1全區景觀配置示意圖不一致，請修正。

(5)P.11-9，請補充停車場出入口與上下游路口距離。

(6)P.15-9，本案設置3席無障礙汽車位似已納入銷售收入，請依身心障礙者權益保障法及建築技術規則建築設計施工編第167條之6之立法意旨檢討納入住戶管理規約註明無障礙車位應係提供身心障礙者、老人、兒童、孕婦及暫時性受傷者等人員方便使用，且不得約定專用。」，並將無障礙車位設為大公，以免無障礙汽車位所有權人因相關使用限制影響其權益。

(7)建議依建技規則第62條規定檢討預留供電動車輛充電相關設備及裝置之裝設空間。

2.權變計畫書

(1)本案設置3席無障礙汽車位似已納入銷售收入，並已供選配，請依身心障礙者權益保障法及建築技術規則建築設計施工編第167條之6之立法意旨檢討納入住戶管理規約註明「無障礙車位應提供身心障礙者、老人、兒童、孕婦及暫時性受傷者等人員方便使用，且不得約定專用。」，並將無障礙車位設為大公，以免無障礙汽車位所有權人因相關使用限制影響其權益。

(2)P.4-2，本案推估基地開發後平常日尖峰小時進出衍生人旅次部分，其中文山區平均戶量雖修正為108年12月資料，仍請更新為近2年資料，請併同事業計畫書修正。

（六）消防局 洪晴泉幹事（書面意見）

1.本案涉及消防車輛救災動線及救災活動空間部分，依內政部（營建署）102年7月22日修訂「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」，本局無修正建議，後續仍應以建築物竣工查驗雲梯消防車實車測試結果為準。

2. 另為利救災，請建築管理工程處於建造執照注意事項列表註記「建築物竣工後，救災活動空間範圍內須保持淨空，無交通號誌、停車格、路燈、變電箱、雨遮、裝置藝術、植栽……等固定障礙設施，且救災活動空間垂直上方亦均保持淨空，無高壓電線或其他纜線等，不影響雲梯消防車停放及操作。」。

（七）都市發展局都市規劃科 關仲芸幹事（書面意見）

無意見。

（八）都市發展局都市設計科 張書維幹事（書面意見）

本案曾辦理都審程序，本府111年10月12日府都設字第1113041136號函核定在案，本次送件圖說與都審核定圖說相符，故本案無意見。

（九）建築管理工程處 朱芳毅幹事

無意見

（十）鄭淳元委員（出席並提供書面意見）

1. 實施進度落後，請配合審議進程修正。

2. 無障礙汽車停車位改列為大公後，有關財務計畫請修正為不列入銷售收入。

（十一）陳玉霖委員（出席並提供書面意見）

1. 宏大報告書P.49比較標的1土地使用分區有第二種住宅區及第三種住宅區，請在允建容積率部分補充計算式。

2. 宏大報告書P.39估價條件有專屬容積獎勵及容積折減計算式，請補充說明。

3. 宏大報告書P.57土開法有規劃3%雨遮比，後續比準地及合併後比準戶是否考量雨遮比因素做特別性調整。比準戶假設15坪，但比較標的為4、50坪，請說明比準戶假設15坪合理性。

4. 宏大報告書P.117合法使用權的價值，目前使用年限為8年，自有資金利率為4%，折現率為3.2%，這樣折現率的部分可能要再做考量。

5. 宏大報告書P.122、P.128比較法及收益法，更新後的標的是否規劃雨遮，如有規劃雨遮，雨遮比部分請併同做考量。

6. 宏大報告書P.125有用了兩個零售案例，請補充說明。比較標的15部分，車位為坡道機械車位，可能是因為基地規模比較小，那基地規模是否納入個別條件考量。

7. 宏大報告書P.137更新後價格調整有列入棟距調整，是否可補充量化表清楚

說明。

8. 宏大報告書P.143車位調整，有用到稍難停及較為難停，請補充說明其標準及車位編號。

9. 有關專屬獎勵如僅原容大於法容獎勵5.07%，但目前比準地容積折減後253.56%，這部分是否沒有做相對的調整？

（十二）吳智維委員

有關陳情人楊先生對更新前建物面積登載有誤的部分提出意見，因早期建物之共有部分及陽台多未辦理登記，若實施者係以登記的內容來辦理估價條件及權利變換分配，針對共有部分未辦理登記的狀況，建議實施者協助所有權人辦理共有部分之補登。

（十三）楊欽文委員

建議實施者預留電動車充電設備裝置空間。

實施者說明及回應:

1. 依今日簡報所載分為尚在溝通協調及持續連續拜訪兩部分，在第一部分，部分地主是已經有參與選屋、部分是用公開抽籤方式，實施者也在積極洽談當中。其中編號2部分，先前由兒子進行洽談，因為突然離世，目前由女兒與家人接續洽談。持續連續拜訪部分，實施者聯繫皆未獲回應，後續實施者也將持續溝通協調。

2. 有關抽籤結果與選配原則不符部分，楊勳得未於申請分配期限內繳回文件，以公開抽籤方式代為抽選房車，但因應選配權利價值不足選配一戶一車，故律師代為抽選一戶房屋「3F-B」。

3. 本案三席無障礙車位配合審查意見修正為大公並協調所有權人更換選配車位，其餘意見配合修正。

4. 有關因容積獎勵調整建築設計由26層修正至23層，23至26層多數係由實施者所選配。其中范辰緯原於公開抽籤當日由見證律師代為選配權值相近之27F-D戶(頂樓)，目前就相對位置變更為23F-D戶(頂樓)，位置維持不變，未影響原選配人權益。

5. 本案建築設計費未包含交通影響評估費用，且確實需辦理交通影響評估，故將交通影響評估費用提列於其他必要費用中。

6. 本案汽車位127部、機車119部，經計算後為151部，係達交通影響評估門檻。

7. 實施者折價抵付所分回房屋及車位未來將對外銷售，現階段無法確認哪戶房

屋搭配哪部車位，故先將所分回車位全數配於3F-D戶，未來銷售完成時，再一併依照銷售客戶購買房屋及車位進行產權登記，簡化產權登記程序。

8. 本案調降風險管理費為4.18%，將本案共同負擔比例控制於43%。

9. 有關土地登記清冊及共專圖部分，配合意見修正及補充。

10. 住三及住二容積計算公式後續補充於比較法中。估價條件有做容積折減部分，原有原容大於法容及四五層樓容積獎勵，因修正後取消四五層樓容積獎勵，故容積折減只有原容大於法容。有關雨遮部分，本案未涉及，但比較案例是有的，後續再考量雨遮差異率，但依過往經驗雨遮差異率僅在1%上下。合法建物使用權尚有8年，因評價基準日為103年，當時貸款利率很高，所以自有資金利率採4%，在此特別說明。本案基地雖然較屬狹長梯形，但基地規模確實較大，也調查周遭基地規模200~300坪、樓高大約22到14樓左右，所以相關基地規模、樓高，修正相關條件時，相加大約3%，所以均價目前70.5萬元，在103年當時文山區係屬於超高行情的價格，所以內部已有做考量。更新後棟距是因為低樓層部分，是有四五層建物坐落於基地四周，所以基本上修正1%、-2%，基本上都是四層樓以下正對到公寓，可能平面被擋的情況，相關戶別號將補充說明於更新後調整表格。另車位價格是考量部分車位靠牆壁，要倒車進去比較有難度，後續也在補充車位編號於報告書。

11. 專屬獎勵原容大於法容獎勵僅有303地號，該地號更新前為5層樓公寓，如單看303地號原容大於法容獎勵接近40%，所以容積率會較高。

12. 本案基地應屬方整，且外圍皆退縮留設人行步道並對外開放使用，相關救災、防災、道路系統皆給予極大貢獻，建請同意給予10%獎勵。

13. 本案北側退縮補足計畫道路8公尺部分將修正與人行步道相同之高壓混凝土磚鋪面，並與道路順平，係以人通行為主，必要時供車行。

14. 範圍303地號因為土地較為方正且位於角地，故為本案之比準地。國產署經管298-4地號位於巷子內，僅面臨五米巷，且臨五米巷寬度僅為兩米，本身面積僅為5坪多，相較比準地則有247坪差異比較大。考量臨路、面寬、狹小地形，與能夠單獨建築基地相比總共下調8%，應屬相對合理之調整。土地單價也考慮木柵政大地區、內湖地區成交單價後，經過土開法及比較法試算出來接近125萬上下，應該也符合相關規定。

決議：

（一）人民陳情部分

1. 本案尚有所有權人尚未同意參與更新及陳情意見之溝通協調情形，請實施者持續溝通協調整合。

2. 相關權利人於聽證所提出有關抽籤結果與選配原則不符、更新前建物面積登載有誤、營建費用及營業稅之提列金額提高、更新之必要性、車位選配與管理方式等疑義，經實施者說明並經審議會討論後，請實施者持續溝通協調整合。

（二）建築規劃設計部分

本案前因老舊公寓專案獎勵檢討超過一坪換一坪上限規定，實施者修正建築設計建築樓層由地上26層調整為23層，經111年10月12日變更都市設計審議核定，經實施者說明未影響地主權益並經審議會討論後，予以同意；另請實施者依委員意見將三席無障礙車位納入大公並納入管理規約。

（三）消防救災部分

有關消防救災活動空間修正情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意，後續請依消防局意見於建造執照注意事項列表註記。

（四）財務計畫部分

1. 本案提列交通影響評估費用500,000元，經實施者說明另提列之特殊性並經審議會討論後，予以同意。

2. 本案風險管理費率原11.025%，實施者於第434次審議會後自行下修至4.18%，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

（五）權利變換及估價部分

1. 本案估價報告修正情形，及二樓以上均價由715,683元/坪調整至705,949元/坪，共同負擔比由47.85%調降至43%，經實施者說明並經審議會討論後，請實施者依委員意見檢討修正後，予以同意。

2. 本案實施者分回車位全數配於3F-D戶是否符合建物登記相關規定，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

3. 本案有兩位所有權人之選配因建築設計由地上26層調整為23層而有受配單元異動之情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

（六）建築容積獎勵部分

1. △F1(原容積高於法定容積之獎勵容積)，同意依本府都市發展局核發之原建築容積認定，給予331.55平方公尺(法定容積5.07%)之獎勵額度。

2. △F3(更新時程之獎勵容積)同意給予458.01平方公尺(法定容積7.00%)之獎勵額度。

3. △F5-1(考量與鄰近地區建築物之量體、造型、色彩及座落方位相互調和之建築設計、無障礙環境、都市防災之獎勵容積)同意給予654.30平方公尺(法定容積10.00%)之獎勵容積。

4. △F5-3(供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積) 原則同意給予647.50平方公尺(法定容積9.90%)獎勵額度，後續授權更新處核實計算後給予獎勵額度;另請實施者將人行步道以順平處理,並設置標示牌,明確標示留設面積、位置及無條件供公眾通行，並於住戶規約中載明。

5. △F5-6(建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積)同意給予392.58平方公尺(法定容積6.00%)之獎勵額度，並請實施者後續依「臺北市綠建築自治條例」提列綠建築管理維護費用，且不得納入本案共同負擔費用提列；另請實施者依協議書約定取得綠建築候選證書及於使用執照核發後2年內通過綠建築分級評估「銀級」以上。

（七）老舊中低層建築社區辦理都市更新專案獎勵部分

1. 公共設施補充原則(設計高於法定基準容積-供人行走之地面道路)，原則同意給予196.29平方公尺(法定容積3.00%)之獎勵額度，後續授權更新處覈實計算後給予獎勵額度。

2. 適當規模住宅誘導原則(提供高齡者住宅服務與居家照顧空間或服務設施)，業經本市都市設計及土地使用開發許可審議，同意給予130.86平方公尺(法定容積2.00%)之獎勵額度。

3. 環境貢獻度原則(防災機能加強)，業經本市都市設計及土地使用開發許可審議，同意給予273.50平方公尺(法定容積4.18%)之獎勵額度。

（八）聽證紀錄

序號	發言次序	答覆	大會決議
1.	**楊○○(楊○○代)** (1)依據臺北市政府及所屬各機關舉行聽證應行注意事項第4條規定:「舉行聽證時，除因案件性質情況急迫，或經當事人及已知之利害關係人同意外，應於聽證期日十五日前，以書面記載下列事項，通知當事人及已知之利害關係人，並要時並公告之:……(三)聽證之日期及場所。……」 惟查，本人所收到之臺北市政府108年12月31日府都新字第10830118563號函(下稱聽證通知函)及附件，僅有聽證通知函說明載以:「……三、謹訂於民國109年1月16日(星期四)下午3	**1-1弘傑開發事業股份有限公司 辜永奇總經理** (1)共同負擔比例部分幹事會是48%，現在降到47%，後續以審議會核定為準。 (2)營業稅部分依據審議原則計算。 (3)營建費用部分，依物價指數調整及審查意見修正計算。	第(1)、(10)點無爭點，第(2)~(9)、(11)點業提會討論，依審議會決議辦理，理由如下： 第(1)點：本案業經本府108年12月31日府都新字第10830118561號公告聽證場所，惟原聽證

序號	發言次序	答覆	大會決議
	時0分假本市文山區(請區公所代轉)舉辦旨揭案聽證，……」，亦即舉辦本案聽證之確切地點為何，遍查聽證通知函即附件等書面中皆未載明，本人實無法知悉本案聽證將於何處舉辦，足認本案舉辦聽證之程序，並未符合前揭規定，而有違背正當行政程序之瑕疵。 (2)本案之共同負擔比例顯已過高之情形，並非合理: A.本案之共同負擔比例,依據本案審議會版權利變換計畫書第10-10頁所載，高達47.85%。然而，參考臺北市都市更新及爭議處理審議會第163次會議之會議紀錄，可知共同負擔比例超過33%者即屬偏高，是觀諸本案之共同負擔比例竟高達47.85%，實已過高而顯不合理甚明。 對於本案之共同負擔比例，於104年1月9日召開之公聽會中，何芳子委員即提出共同負擔比例過高，請實施者再為檢視修正等意見，台北市政府地政局洪于佩幹事亦於105年6月29日召開本案之幹事會會議時，提出意見略以:「……本案共同負擔比例高達47.54%，對照鄰近實踐段一小段461地號等7筆土地都市更新事業及權利變換計畫案……所提審之共負比41.13%(價格日期102年8月31日)明顯偏高，請再檢視各項共同負擔費用及更新後房地總價值之合理性。」【參本案審議會版權利變換計畫書第綜-12頁】，而張鈺光委員亦於同次會議表示:「本案建造成本偏高。又建築規劃分別為27層樓與2層樓，在27層設計上相對建造成本較高……但選配原則也無特別限制，且就計畫書所載明分配結果，高樓層卻為實施者所選走，因此本案之均價、建造成本及共負比，後續於審議會時會被提出質疑之議題。……另本案相關管理費用皆以上限提列，請實施者酌降。」【參本案審議會版權利變換計畫書第綜-16頁】顯見本案因實施者規劃建物高達27層樓，而導致營建費用及共同負擔過度膨脹，允有重新檢討建築規劃設計，以及減輕共同負擔之必要性存在。 B.次查，關於人事行政管理費、銷售管理費以及風險管理費之費率，本案實施者皆以100年版「都市更新事業及權利	(4)選配原則，以一戶一車位為原則，若公開抽籤時，權值若不足一車位，則以選配房屋為主。 (5)書面第6點，建築物年限比較老舊，建議還是積極更新保障居住安全。 (6)書面第10點部分，權狀面積與建築師計算的樓地板面積不一樣。 **1-2宏大不動產估價師聯合事務所葛華恩** (1)估價部分,303地號原容大於法容部分，於各宗土地估價時已依各筆土地之容積進行調整。另地上建物價值系計算完各宗土地後，地上建物部分於各宗土地立體化計算，相關估價細節於估價報告書中載明。	通知函漏植開會地點，嗣經本府109年1月9日府授都新字第1097000240號更正函補列會議地點，符合規定,無爭點。 第(2)點:有關共同負擔比例，業已提會討論，依審議會決議辦理。

序號	發言次序	答覆	大會決議
	變換計畫內有關費用提列總表」所列之上限費率乘以「0.9」為提列，亦即本案中前揭三項管理費之費率分別為「4.5%」、「5.4%」、「11.025%」【參本案審議會版權利變換計畫書第10-8頁至10-9頁】，實則與各項費率之上限(即「5%」、「6%」、「12.25%」)極為相近。 C.惟按最高行政法院106年度判字第379號判決、臺北高等行政法院106年度訴字第587號判決所揭櫫:「風險管理費，性質上既可視為實施者投入資本、創意、管理技術與風險承擔所應獲取相對應之報酬，則都市更新審議會應就實施者投入更新事業之資本、所實施重建之設計或規劃是否有創意、管理技術如何，實施者因都市更新之實施承擔風險之大小，予以考量，至以提列公式計畫所得之『風險管理費』，僅為提列上限規定，都市更新審議會自應為實質審查，並依實際情形，加以調整」、「參加人編列之工程費用及管理費用，應以其為實施權利變換計畫而確實支出之必要費用為限，而『人事行政管理費』、『銷售管理費』及『風險管理費』既直接影響共同負擔之高低，更影響土地所有權人之更新後權利價值計算，故對於管理費用採取上限值之合理性及必要性，參加人本應予詳細說明。……故可知被告作成原處分前，仍應依個案審查並調整費用個項目之計算結果及其費率，尚非依費用提列總表所訂之上限提列及等同當然具有必要性與合理性，被告對此應酌聽證全部結果說明採納或不採納之理由否則顯難認為已踐行相應知正當程序為實質審查及監督。經查:參加人擬具之系爭權利變換計畫提列風險管理費，系依『都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表』中『說明二十二、風險管理費』規定之提列公式，即風險管理費=(工程費用+權利變換費用+貸款利息+稅捐+人事行政工程費用+權利變換費用+貸款利息+稅捐+人事行政管理費)風險管理費率(12%)……；而系爭都市更新事業計畫對提列風險管理費之說明為：『都市更新權利變換計畫『共同負擔』折價抵付樓地板面積應完全銷售才能償付開發成本，但因市場變動及成本變動可能引發銷售		

序號	發言次序	答覆	大會決議
	金額不足償付之情況此即開發風險；其費率額度依班以不超過臺北市國稅局各年度所訂之建築開發同業利潤標準(12%)編列，考量本案所在地區之區位、市場性，本項風險管理費率編列12%。』等語(見系爭權變計畫案第10-9頁)。次查: 本院觀諸都市更新審議會第257次會議中財政部國有財產署代表曾稱：「本署經管國有商業區土地比例達4.45%，因國有地參與都更對實施者而言，風險及衍生人事行政成本確較私地為低，請考量國有土地權值比例酌予調降相關管理費，並用以增益全民及公產權益。」等語（見系爭權變計畫案第綜-1頁）。惟都市更新審議會第257次會議決議仍記載：『（一）權利變換及估價部分：1.有關財政部國有財產署經管國有土地權值估價方式修正及調整更新前權利價值比例，經實施者說明後，予以確認。……』等語（見系爭權變計畫案第綜-3頁）；又都市更新審議會第248次會議決議亦記載：『（一）財務計畫部分：1.本案工程造價計算方式及人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)、風險管理費(12%)均以上限提列，共同負擔比例33.02%，經實施者說明後，予以同意。』等語（見系爭權變計畫案第綜-33頁）。然本院觀諸都市更新審議會第248次及第257次會議對於『人事行政管理費』、『銷售管理費』及『風險管理費』採取上限值之合理性與必要性，上開2次會議記錄中僅有同意之結論，而無同意之理由；且未具體表明及回應前揭歷次審查及審議過程中各委員對於管理費用之質疑。基此，參加人擬具之系爭權變計畫案提列風險管理費，係以『都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表』中『說明二十二、風險管理費』規定之提列公式計算而得之最上限提列，惟上開系爭事業計畫對提列風險管理費之說明，僅就系爭事業計畫實施有較高之風險為說明，未就參加人投入更新事業之資本、所實施重建之設計或規劃是否有創意、管理技術如何等為審酌，即決議同意以最高之12%提列風險管理費，揆諸最高行政法院判決意旨，仍難謂已為實質審查，而有出於不完全資訊作成判斷之恣意；又原處分係依據都市更新審		

序號	發言次序	答覆	大會決議
	議會第257次會議決議之內容所作成，惟該次會議就系爭權變計畫案有關『人事行政管理費』及『銷售管理費』之判斷，僅有同意之結論，而無同意之理由，揆諸前揭說明，本院根本無從審查審議會該判斷有無恣意違法情事，舉輕以明重，此際自應認其出於恣意濫用而違法。」 由前揭行政法院實務見解，可知實施者不得僅以「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定之上限費率逕行提列，而應說明以該費率為提列之實質理由，以及必要性，否則即有違法瑕疵甚明。 D. 然而，本案中實施者於審議會版權利變換計畫書中仍未就前揭三項管理費之費率，為何需以「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」上限費率之9成作為本案之適用費率加以說明、相關說明仍付之闕如，實難認本案中前揭三項管理費用，有以接近上限費率為提列之必要性存在。 實則，以風險管利費為例，本案更新單元範圍內，扣除國有土地後，僅有四筆私人土地，且前揭土地上亦無佔有他人土地之舊違章建物存在，或有其他使本案開發風險升高之情事，是可見實施者就本案為整合開發，所投入之成本應無特別高之情事存在，實難認有提列高額風險管理費之必要性至明。 E. 承上所述，本案之共同負擔比例高達47.85%，與其他都市更新事業相比，顯有特別高而不合理之情事存在，實施者自應就多項費用皆以逼近「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」鎖定上限費率提列之必要性及合理性加以說，並懇請臺北市都市更新即爭議處理審議會於審議時詳加審查，以維本案所有權人之權益。 (3)本案實施者代本人抽籤分配更新後房地之結果，有違實施者表明之選配原則，且亦非合理。 A. 經查，本案實施者所提出之選配原則，略以:「1、受配人選擇之房屋及車位權值建議以更新後應分配權利價值20%為上限……，2、更新前一樓得優先選取更新後一樓，房屋及車位之選配，以『一房屋搭配一車位』為原則。」【參本案審議會版都市更新事業計畫書第13-3頁至13-4頁】 B. 次查，關於本案之申請分配參與公開抽		第(3)點：有關選配原則，業已提會討論，依審議會決議辦理。

序號	發言次序	答覆	大會決議
	籤作業方式乙節，亦載以:「(三)抽籤結果……揚勳得、董郭尼妹、董富榮及蔡碧根等11為均未到場，其更新後應分配權利價值達最小分配單元價值，由律師就剩餘車位代為抽出，一齊應分配權利價值扣除代抽車位價格後代選權值相近之房屋，詳表14-2」【參本案審議會版都市更新權利變換計畫書第14-1頁】 C. 茲此，可知辦理公開抽籤作業時，就未提出申請分配且更新後應分配權利價值達最小分配單元價值之所有權人，應由實施者所委任之律師，先在剩餘車位中抽出一個車位，再就扣掉該車位價值後之所有權人更新後權利價值，選出權值相近之建物單元以為分配。 D. 然而，本人經實施者辦理公開抽籤作業，並為代抽之抽籤結果，卻僅分配到更新後編號「3F-B」之建物單元，而未分配到任何之車位，顯已違反實施者所表明於都市更新事業計畫書之選配原則甚明。 E. 況查，本案之原土地所有權人及權利變換關係人，於實施者辦理公開抽籤作業時，僅65位(共為52戶)，而本案新建大樓之總戶數為104戶，汽車停車位達125個，是應無不能分配車位予本人之情事存在。 甚且，本案辦理公開抽籤作業時，所依據之「公開展覽版」都市更新權利變換計畫書，其上載以本人應分配之更新後權利價值為3,042萬9,128元，而經抽籤所分配之更新後單元為2,919萬6,640元，而汽車停車位之總價介於200萬元至260萬元之間。循此，縱使本人經律師代為抽籤之結果分配到最高價值之汽車車位，再加上本人所分配到之更新後建物單元，其總價值亦未超過本人更新後權利價值加計20%之上限，是實施者於辦理公開抽籤作業時，未依據選配原則為本人抽籤分配汽車車位，自非合理甚明。 (4)本案就所有權人更新前權利價值之估價，似僅以更新前土地價值作為更新單元範圍內土地及建物所有權人更新前權利價值之計算基礎，實非合理妥適： A. 依據本案審議會版都市更新權利變換計畫書附錄之「宏大不動產估價師聯合事務所」之「都市更新權利變換不動產估價報告書摘要」所載內容，似		第(4)點：有關估價部分，業已提會討論，依審議會決議辦理。

序號	發言次序	答覆	大會決議
	僅以各所有權人之土地價值計算其更新前權利價值，亦即採土地貢獻原則作為本案之估價方式。 然而，此一估價方式，顯然忽略建物所有權人為取得建物所投人之成本、預期可使用建物之利益，以及現今進行不動產買賣交易時，交易市場上比起土地持分面積大小，更加在乎建物之「建坪」面積大小，作為評估買賣價金高低之狀況，而使本案更新單元內建物所有權人付出之成本及預期可使用之利益、交易價值，無法反應於更新前權利價值之計算上，實可認本案之估價方式誠有可議之處，而非合理公平甚明。 B. 況且，按都市更新條例第3條第7款規定：「權利變換：指更新單元內重建區段之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人、實施者或與實施者協議出資之人，提供土地、建築物、他項權利或資金，參與或實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按其更新前權利價值比率及提供資金額度，分配更新後土地、建築物或權利金。」足認建物之價值亦為更新前權利價值之一部分，自不應捨棄不論，而應予合理評估，是本案僅採土地貢獻原則為估價，自與前揭規定不符。 C. 經查，本人所有之更新前建物為臺北市文山區實踐段一小段2561號建物，建物權利面積為133.06平方公尺，而本案更新單元範圍內，另有一所有權人杜秀中，其所有之建物為臺北市文山區實踐段一小段112號建物，建物權利面積為100.25平方公尺。是兩相比較下，本人所有建物之面積較大，且建物之建築完成日期亦晚於杜秀中之建物約十年餘，而兩者皆屬於公寓型態之建物，是以一般市場交易行情而言，本人所有之建物交易價格顯然較高。 然而，本案實施者評估更新前權利價值之結果，竟認為杜秀中之更新前權利價值為2,606萬5,178元，而本人之更新前權利價值僅為1,601萬7,886元，亦即本人之更新前權利價值，竟低於杜秀中達一千萬餘元，顯見本案之估價方式自非合理。 D. 甚且，臺北市都市更新及爭議處理審議會第375次會議之會議決議中，亦曾做		

序號	發言次序	答覆	大會決議
	出決議，認為:「……依本市不動產估價師公會108年04月15日諮商意見書之文獻內容及實證結果分析佐證，顯示本案於價格日期『土地持分面積對房地交易單價影響並不顯著』之論點‧。」益證本人所主張，不應僅以更新前土地之價值評估各所有權人之更新前權利價值，而應將各所有權人之建物價值納入考量，方能合理反應各所有權人於更新前之實際房地價值等，應屬可採甚明。 E. 承上所述，本人要求實施者重新進行更新前權利價值之估價，將更新前之建物價值納入考量，以為更新前權利價值之合理評估，並懇請臺北市都市更新及爭議處理審議會為本案之審議時，就此部分嚴加把關，以避免實施者在進行權利價值評估時，對於未出具本案都市更新事業計畫同意書之不同意戶，就其更新前權利價值予以低估之情形發生。 (5) 因本案之估價方式顯有問題，且共同負擔比例過高，不但無法達到實施者所承諾之「室內面積一坪換一坪」，甚至使本人能使用之主建物面積大幅縮水，且需另行繳納差額價金124萬餘元，益證本案之實施結果反而對所有權人不利，更使得所有權人之居住環境更加惡化： A. 經查，本案於104年10月23日召開之都市計畫變更可行性會議之會議紀錄中，更新處發言人特別指出：「請確實檢核本案更新後是否已經達到室內面積一坪換一坪之標準，並製表說明。」而實施者則回應：「經檢封後，本案申請都市更新獎勵及老舊專案獎勵即可達到室內面積一坪換一坪之標準……」 而實施者於本案審議會版都市更新事業計畫書中，亦重申：「為符合『更新前後室內面積達一坪換一坪』之政策目標……，更新後是否達室內一坪換一坪檢討如下：……，原則更新後地主可分回原更新前室內面積達一坪換一坪。」【請參本案審議會版都市更新事業計畫書第10-13頁】 足認本案實施者既有此承諾，且亦認為可以達成，是自應重新檢核相關規劃，確保本案實施結果，符合「室內面積一坪換一坪之標準」。 B. 次查，本人所有前揭建物，乃係五層樓		第(5)點：有關估價及容積獎勵部分，業已提會討論，依審議會決議辦理。

序號	發言次序	答覆	大會決議
	之公寓，原建物面積達40.25坪，於本人與家人居住生活上十分便利，空問運用亦無不足之處。 然而，於更新後本人所分配到之編號「3F-B」建物，其主建物面積僅為98.63平方公尺，約為29坪左右，且本人尚需繳納124萬餘元之差額價金。 此一更新後之結果，對於本人與同住之家人而言，不但可使用之室內面積大幅縮水約10坪，致使生活空間不敷使用，更無分配到車位可供停車，無疑使得本人之居住環境品質不增反減，實與實施者所承諾之「室內面積一坪換一坪」有極大之出入。 C.承上所述，本案實施更新之結果，以本人之狀況為例，實不符合實施者所承諾「室內面積一坪換一坪」之標準，自應請實施者重新檢核相關建築規劃設計，以及共同負擔提列比例等，以達成其前揭承諾。		
	(6)本人所有更新前建物為鋼筋混凝土結構，不但結構完整而無朽壞毀損或耐震度不足之疑慮，更與其他臨棟建物具備相當之安全距離，防火巷寬敞且無雜物堆積，並無任何妨害公共安全之疑慮，且本棟建物各戶建物之面積均達40餘坪，居住環境舒適良好，經評估之使用年限更至少仍有十餘年之久，實際上欠缺立即經由重建予以更新之必要性。		第(6)點：有關更新之必要性業提會討論，依審議會決議辦理。
	(7)參諸本案審議會版權利變換計畫書，本案於幹事會修正後，在「建築興建計畫」部分，實施者所列之修正內容載以：「總樓地板面積」減少741.95平方公尺，「工程造價」減少1,674萬5,811元【參本案審議會版權利變換計畫書第綜-8頁】。然而，在「財務計畫部分」，實施者所列之修正內容關於「營建費用」部分，竟增加5,168萬4,643元【參本案審議會版權利變換計畫書第綜-9頁】。茲此，經幹事會修正後，在工程造價及樓地板面積皆減少之情況下，為何營建費用會不減反增，本人實難以理解，而應由實施者加以說明。 就營建費用增加之原因，本案權利變換計畫書中「修正原因」一欄僅載以「配合容積獎勵減少調整圖面重新計算樓地板面積、工程造價依都更幹事會意見及104年1月公告提列標準修正」【參本案審議會版權利變換計畫書 第綜-9頁】，惟據本案權利變換計畫書中所載，本案新建工程之營建費用，高達每		第(7)點：有關營建費用，業已提會討論，依審議會決議辦理。

序號	發言次序	答覆	大會決議
	平方公尺6萬3,503元【參本案審議會版權利變換計畫書第10-3頁】，相當於每坪造價20萬9,927元，以一般不包含特殊大地或特殊基礎工程之新建工程以觀，本案之營建費用確實過高，顯非合理甚明。		
	(8)關於本案獎勵容積，由本案都市更新事業計畫書中所載，可知關於「△F:以原容積高於法定容積」之取得，乃係因「71使字第0560號」建物（座落於臺北市文山區實踐段一小段303地號土地）之原容積高於法定容積，因而取得獎勵容積面積共331.55平方公尺【請參本案審議會版都市更新事業計畫書第10-3頁】。 循此，前揭獎勵容積，係因座落於前揭303地號土地上之建物所取得，自應反應於前揭303地號土地之所有權人之更新前、後權利價值上。然而，本人為前揭303地號土地所有權人，但更新前權利價值竟被實施者嚴重低估已如前述，可認本案之估價方法自有欠公允甚明。		第(8)點：有關估價部分，業已提會討論，依審議會決議辦理。
	(9)本人所有之更新前建物，如前所述建物面積共為133.06平方公尺【請參本案審議會版都市更新權利變換計畫書第5-4頁】，然而實施者於都市更新事業計畫書上所載，本人所有之更新前建物面積僅為「125.51平方公尺【請參審議會版都市更新事業計畫書第5-4頁，編號46】，似將本人所有更新前建物之面積予以少計算7.55平方公尺，而致使本人之權益受損，請實施者重新估算本人之更新前權利價值。		第(9)點：有關更新前建物面積部分，業已提會討論，依審議會決議辦理。
	(10)關於本人所分配到之更新後單元編號為「3F-B」之建物，由實施者所擬具之建物登記清冊表，其主建物面積為「98.63」平方公尺【請參審議會版都市更新權利變換計畫書第17-5頁】。然而，由實施者所檢附之平面圖，該單元編號為「3F-B」之建物，主建物面積僅有「96.35」平方公尺〔請參審議會版都市更新權利變換計畫書第6-5頁〕，其中為何會有相差2.28平方公尺？又兩者中何者為正確之版本？應由實施者加以釐清確認，以維本人之權益。		第(10)點：經實施者說明後，尚符相關規定，故無爭點。
	(11)實施者所提列之共同負擔中，關於「肆、稅捐(E)」部分，公展時所提列之金額為：「印花稅1,656,204元」、「營業稅4,838,692元」，合計共「6,494,896元」【請參本案公展版都		第(11)點：有關營業稅部分，業已提會討論，依審議會決議辦理。

序號	發言次序	答覆	大會決議
	市更新權利變換計畫書第10-2頁】。惟查，於審議會版之計畫書中，營業稅之部分竟編列以：「營業稅50,663,992元」【請參本案審議會版都市更新權利變換計畫書第10-2頁〕，兩相對照下可知營業稅部分足足增列4,582萬5,300元，此亦為本案共同負擔比例較公開展覽時更為提高之因素，自應自實施者加以說明，為何營業稅部分與公開展覽時相較，有如此大之差異變化，並懇請臺北市都市更新及爭議處理審議會於審議時詳加審查，以維護本案所有權人之權益。		
2	**莊○○(當事人)** (1)雖審查委員建議實施者(首泰公司)應與未同意住戶妥善溝通協調，但其未積極進行，也未曾以書面告知住戶本案執行進度及此案之相關內容，即驟然進行此聽證會，並限定若無法出席聽證者，得於聽證期日7日前以書面向台北市都市更新處陳述意見。但此案內容繁複，內頁即高達約四百八十多頁，住戶們很難於短時間內消化此等事項，遑論提供意見。其未能充分溝通協調於前，罔顧住戶權利於後，顯見其未能展現誠意，重視住戶意見且一意孤行的作為。 (2)有關都更案審議小組複審會議意見第七項(一)第6點，小組委員陳估價師玉霖提到更新後建物為26樓，木柵地區不易找到相對物件，多為13樓，15樓，12樓。請其說明如何調整樓層差異。但未見實施者有詳細說明，且因其樓層高達26樓，建造成本較高，其設計是否合理？而此區地質如何，高樓結構堅固性如何，耐震度等等是否經過合格建築師的詳細評估。另(2樓+26樓)的設計與當地鄰近區域相較是否具協調感，是否會太突兀且不美觀？此等意見住戶以前曾提出但一直未得實施者適當回覆，煩請實施者詳細說明設計原由及其實施之必要性。 (3)有關都更案審議小組複審會議意見第五項(二)②張教授杏端提及首泰建設公司54個車位絕大部分或全部是法定停車位，將來非本棟大樓之外人也可至本棟大樓購置法定停車位，核與規定不符，且外人進出頻繁管理不易，也會造成本棟大樓住戶購置法車須與外人競爭或遭價格操控之不當現象，而影響本棟大樓住戶權益。而原住戶	**2-1弘傑開發事業股份有限公司　辜總經理永奇** (1)第1點，溝通協調部分，本案已超過8成同意，希望住戶給首泰機會，持續溝通。 (2)第3點，自設車位並無獨立產權，所以不會外賣。 (3)工程造價依提列標準計算。 (4)共同負擔依提列標準計算，後續依審議會審決為準。 (5)選配原則未限制所有權人選配樓層。 (6)管理費用，為本案必要性的費用，也請住戶們理解。 (7)第8點，因大多數住戶希望更新，雖然目前屋況良好，蓋新大樓對大家的居住安全有正面幫助。 **2-2宏大不動產估價師聯合事務所葛華恩** (1)本案是26層樓建物，估價選取本案周邊新成屋案例(多為12~15層樓建物)，且估價報告書中各個案例皆會考量建材及建築設計等因素	第(1)~(8)點意見業提會討論，依審議會決議辦理，理由如下： 第(1)點：有關溝通協調情形，業已提會討論，請實施者持續溝通協調。 第(2)點：有關估價及建築規劃設計部分，業已提會討論，依審議會決議辦理。 第(3)點：有關車位選配與管理方式，業已提會討論，依審議會決議辦理。

序號	發言次序	答覆	大會決議
	因分配權利價值估價過低且車位估價過高，無法分配到本棟停車位，卻讓外人或其他外來住戶得以買到車位，實非合理。應採取較合理措施，使原住戶均有應得之車位，且公司應書面保證將來不得出售於區份所有權人以外特定人，並列明未履行之罰則，以保障區份所有權人之權益。	進行評估，估價結果亦會經過權變小組及審議會程序審查。	
	(4)有關都更案審議小組複審會議意見第六項(一)劉建築師明滄提及樓地板面積減少，樓層降低，工程費用卻增加，雖首泰公司依據104年1月公告建築物工程造價要項標準認列，但其工程費用與其他一般建案相較顯然較高，實不合理，煩請委員詳加審查，並請首泰公司詳予說明。		第(4)點：有關工程費用，業已提會討論，依審議會決議辦理。
	(5)有關都更案審議小組複審會議意見第六項(二)劉建築師明滄提及共同負擔增加1.29%是否合理？且本案共負比高達47.48%，較之一般建案實屬過高，顯不合理，亦煩請委員詳加審查，並請首泰公司詳予說明。		第(5)點：有關共同負擔比例，業提會討論，依審議會決議辦理。
	(6)有關都更案審議小組審查會議意見第十三項(一)張委員缸光提及，本案建造成本偏高，又建築規劃分別為27層及2層樓，因高樓層建造成本較高，且有所有權人反映此設計之合理性，雖實施者考量景觀視野條件，但選配原則無特別限制，且就計畫書所載明分配結果，高樓層確為實施者所選走，本案均價，建造成本及共負比，是否合理？實施者雖未限縮所有權人可選配位置，其為所有權人申請選配完後之剩餘房屋，但因價位相對較高，非所有權人所能負擔，以結果論來說，所有權人犧牲土地，房屋但卻換得非理想樓層，甚且有些無法選配車位(因所分配到之權利價值偏低)，種種情形是否合理且符合公平正義？		第(6)點：有關選配原則，業提會討論，依審議會決議辦理。
	(7)有關都更案審議小組審查會議意見第十三項(三)張委員鈺光提及，本案相關管理費用皆以上限提列，請實施者酌降，實施者回覆本案自民國100年整合迄今已7年，預估未來產權登記完成預計尚需5年，總計約12年，耗費成本高昂，故總務及人事管理費以5%提列。但陳述人覺得本案會延宕至今乃是實施者行政管理不彰及疏於與所有權人溝通所致，而實施者也不願放棄本案讓其他有興趣的建設公司進入，此等費用應自行吸收，不應計入成本		第(7)點：有關相關管理費用，業已提會討論，依審議會決議辦理。

序號	發言次序	答覆	大會決議
	而由全體所有人負擔。其行政人事管理成本，銷售成本，風險管理費用雖降為上限之9成，與鄰近一般案相比仍嫌過高，是否合理？請詳予說明並提出依據。 (8)本棟建物結構安全堅固，防火巷寬敞，並無妨害公共安全之虞，且與鄰近建物棟距寬闊，居住環境舒適良好。另本棟建物進出人員單純(一層樓僅2戶，整棟僅10戶住戶)，鄰居大都熟識且治安無虞。而本建物各戶建物面積達40餘坪，公設比極低，且並未鄰近大馬路，極適宜家居，並不適宜改建為高達二十幾層之大樓，不僅突兀且有礙觀瞻(因鄰近建物大都為4,5層樓高，較高之建物亦僅有12-15層樓)。綜上種種，本建物實無立即更新重建之急需性及必要性。		第(8)點：有關重建之必要性及建築規劃設計，業提會討論，依審議會決議辦理。
3	**宋○○(當事人)** (1)大家都很注意共同負擔比例的問題，共同負擔以前何委員曾說47%太高，有關共同負擔比例多少是合理範圍，能否請委員或更新處來跟我們說明。 (2)住戶與首泰簽署合約也有分配比例，這是受到法律保障，跟權利變換比例不一樣，是否可請更新處或實施者說明。 (3)宏大估價更新前權利價值為何與104年估價不一樣，而其他二家更新前估價沒有變，請估價公司說明。	**3-1弘傑開發事業股份有限公司　辜總經理永奇** (1)共同負擔部分，一個是成本，一個是收入，成本依提列標準計算，收入依估價，最後依審議會審決為準。 (2)合約不一樣的地方，依合約為準保障地主權益。 **3-2宏大不動產估價師聯合事務所葛華恩** (1)更新前權利價值有異動，係依權變小組審查意見修正。	第(1)、(3)點意見，業已提會討論，依審議會決議辦理，第(2)點建議不予採納，理由如下： 第(1)點：有關共同負擔比例，業已提會討論，依審議會決議辦理。 第(2)點：非本更新審議會審議權責，建議不予採納。 第(3)點：有關估價部分，業提會討論，依審議會決議辦理。
4	**楊○○(當事人)** (1)原先簽訂同意書內容除了保證室內面積及公設比車位外，還可以拿一筆款項。而這次聽證會的資料內容顯示沒有錢拿回，還要再支付400多萬，差異太大，非我能力所能負擔，故本人同意都更，但不同意本次都市更新計畫設定之相關條件。 (2)在前次聽證會已經提出共同負擔比例	**4-1弘傑開發事業股份有限公司　辜總經理永奇** (1)有簽約的，會依合約內容保障地主權益。 (2)共同負擔提列依審議會審議結果為準。	第(1)點意見建議不予採納，第(2)點業已提會討論，依審議會決議辦理，理由如下： 第(1)點：非本更新審議會審議權責，建議不予採納。 第(2)點：有關

序號	發言次序	答覆	大會決議
	過高(47.85%)，而建商未尊重我們住戶的聲音，未降低百分比，如何協商完成都市更新？		共同負擔比例，業已提會討論，依審議會決議辦理。
5	**財政部國有財產署北區分署(當事人)** 復貴府108年12月31日府都新字第10830118563號函。 (1)都市更新事業計畫第10-3頁三、(二)(5)更新地區規劃設計獎勵所載「估計可爭取獎勵法定基準容積之6%」，與後列容積獎勵面積以10%計算不符，請實施者確認。 (2)「都市更新條例」及「都市更新權利變換實施辦法」業分別於108年1月30日及同年6月17日修正在案，權利變更計畫書【審議會版】不參與分配名冊第15-1頁所載適用條號應更正為都市更新條例第52條及都市更新權利變換實施辦法第9條，請實施者重新審視修正。 (3)旨案涉本著經管同段298-4地號國有土地，經本分署查估更新前土地產價為每平方公尺新臺幣(下同)44萬2,610元，惟案附權利變換計畫【審議會版】第11-1頁所載，實施者鑑價該筆土地更新前每平方公尺約33萬6,921元，國有土地價值嚴重低估，請實施者修正並提高國有土地權利價值。	**5-1弘傑開發事業股份有限公司 辜總經理永奇** (1)△F5-1獎勵值誤植，後續配合修正。 (2)本案適用108年1月30日修正公布前都市更新條例規定。 **5-2宏大不動產估價師聯合事務所葛華恩** (1)本案更新單元內298-4地號，因面積較小且地形屬狹長型，位置係位於後側，緊臨5M寬道路，且臨路面寬僅為2M，因此於面積、臨路、面寬及地形之調整項目皆進行修正，土地更新前現況之利用性甚低，經檢討後298-4地號土地權利價值比應無低估情形。	第(3)點意見業提會討論，依審議會決議辦理，第(1)、(2)點無爭點，理由如下： 第(1)點：有關容積獎勵部分，業經實施者配合修正，無爭點。 第(2)點：皆依都市更新條例規定辦理，無爭點。 第(3)點：有關估價議題，業提會討論，依審議會決議辦理。
6	**馬○○(當事人)** (1)請首泰說明營業稅的分配。 (2)提列5%人事管理費，請問是依照哪個規定計算。	**6-1弘傑開發事業股份有限公司 辜總經理永奇** (1)依照106年財政部營業稅計算函釋規定提列，以將營業稅提列至共同負擔費用，日後地主不須另行再支付營業稅。 (2)人事管理費用依臺北市共同負擔費用提列標準規定得提列上限至5%	第(1)點意見業提會討論，依審議會決議辦理，第(2)點無爭點，理由如下： 第(1)點：有關營業稅，業提會討論，依審議會決議辦理。 第(2)點：有關人事管理費業經實施者說明，無爭點。
7	**楊○○(楊○○代)** (1)有關管理費用的提列應依細項按實計算，而非依提列標準最高計算，然後說	**7-1弘傑開發事業股份有限公司 辜總經理永奇**	第(1)點意見業已提會討論，第(2)點無

序號	發言次序	答覆	大會決議
	依大會審核為準，實施者應有責任幫我們規劃。 (2)營業稅是依更新後總價值計算，實施者也應分攤，為何都納入共同負擔中?	(1)管理費用提列屬於預算制，非結算制。 (2)營業稅計算公式，係依臺北市審議原則公式計算。	爭點，依審議會決議辦理，理由如下： 第(1)點：有關相關管理費用，業已提會討論，依審議會決議辦理。 第(2)點：皆依都市更新條例規定辦理，無爭點。
8	**莊○○(當事人)** (1)剛有問二層樓、二十六層樓的設計是否合理，內容為何，跟鄰近區域是否有違和感，安全性又如何。	**8-1弘傑開發事業股份有限公司　辜總經理永奇** (1)一樓(看起來像二層樓高)是社區公設會館，二十六樓部分是鋼構結構，安全沒有問題。	第(1)點意見業提會討論，依審議會決議辦理，理由如下： 第(1)點：有關建築設計業提會討論，依審議會決議辦理。

(九)本案事業計畫及權利變換計畫經大會審議修正後通過，請實施者於收受會議紀錄後三個月內檢具修正後書圖送臺北市政府都市發展局辦理報府核定，逾期應再重新提審議會審議。實施者得參考本市都市更新處網站公告成果告示牌樣式自行設置，以推廣都市更新成效。a